

TRIBUNALE DI NAPOLI

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DELEGATO DOTT. MARCO PUGLIESE

FALLIMENTO N. 48 / 2020 ---

OMISSIS ---

CURATORE : Avv. Ilaria Santino

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Esperto incaricato

Dott. Arch. Rosanna Drago
studio : Via Saverio Altamura, 26
80128 Napoli
Telefax : 081 / 5798025 – cell. 333 64 64 211
e-mail : rosanna.drago@archiworldpec.it



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT

ARCHITETTO



INDICE

1. Allegati.....	pag. 4
2. Premessa.....	pag.5
3. Oggetto del mandato.....	pag.7
4. Sopralluoghi ed indagini.....	pag.7
4.1 Accessi presso i luoghi oggetto di Fallimento.....	pag.7
4.2 Accessi presso le PP.AA.....	pag.9
5. Risposte al mandato.....	pag.10
6. Provenienza dei beni – Situazione in atti.....	pag.11
7. Individuazione catastale dei beni oggetto di Fallimento.....	pag.12
8. Esatta ubicazione dei beni – conformità catastale ed urbanistica P.lle 908 – 907.....	pag.18
8.1 In merito all’esatta ubicazione.....	pag.18
8.2 In merito alla conformità catastale.....	pag.18
8.3 In merito alla conformità urbanistica.....	pag.20
9. Esatta ubicazione dei beni – conformità catastale ed urbanistica P.lle 404 – 522.....	pag.23
9.1 In merito all’esatta ubicazione.....	pag.23
9.2 In merito alla conformità urbanistica.....	pag.24
10. Quantificazione del valore dei beni – fondi p.lle 404 – 522.....	
	pag.2611. Descrizione dei
Fondi.....	pag.26
11.1 Inquadramento territoriale e contesto abitativo.....	pag.26
12. Confini dei Fondi.....	pag.27
13. Specifiche Tecniche.....	pag.27
14. Processo estimativo.....	pag.28
14.1 Scopo della stima.....	pag.28
15. Processo di Valutazione – Terreni indagini e valutazioni	pag.28



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT

ARCHITETTO





ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT



16. Criterio di stima.....	pag.30
17. Ricerca del Valore agricolo medio (V.A.M.).....	pag.30
18. Calcolo Valore Medio VAM_{md2} tra i valori $VAM_{semin arb}$ e $VAM_{bosco misti}$	pag.33
19. Calcolo del coefficiente potenziale sviluppo turistico.....	pag.34
20. Valore di mercato – Fondo foglio 12 – p.lla 404.....	pag.35
21. Valore di mercato – Fondo foglio 12 – p.lla 522.....	pag.36
22. Quantificazione valore dei beni P.lle 908 -907.....	pag.37
23. Processo di valutazione.....	pag.37
24. Descrizione del contesto – inquadramento territoriale e contesto abitativo.....	pag.38
25. Confini dei beni.....	pag.38
26. Consistenza immobiliare.....	pag.39
26.1 Criteri generali adottati – misurazioni.....	pag.39
27. Caratteristiche interne ed esterne.....	pag.40
28. Criteri e metodologia estimativa applicata.....	pag.42
29. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile.....	pag.46
30. Conclusioni.....	pag.49
30.1 Calcolo valore a base d'asta.....	pag.49
31. Postfazione.....	pag.50



1. ALLEGATI

1. SCHEDE FOTOGRAFICHE;
2. PLANIMETRIA IMMOBILE PROPRIETA' SOC. --- Omissis ---;
3. DOCUMENTAZIONE RESA DAL COMUNE DI MELIZZANO (BN):
 - 3.1 CERTIFICATO URBANISTICO PROT. N. 2773 DEL 27.05.2020;
 - 3.2 STATO CONDONO EDILIZIO;
 - 3.3 ESTRATTO NORME P.R.G. E C.I.P.;
4. DOCUMENTAZIONE RESA DAL CURATORE AVV. I. SANTINO:
 - 4.1 VERBALE ACCESSO DEL 2.07.2020;
 - 4.2 ISPEZIONE IPOTECARIA R.G. 1886 REG. PART. 109;
 - 4.3 ISPEZIONE IPOTECARIA R.G. 1900 REG. PART. 1694;
 - 4.4 ISPEZIONE IPOTECARIA R.G. 9589 REG. PART. 8215;
5. DOCUMENTAZIONE RESA DALL'ESPERTO ARCH. DRAGO:
 - 5.1 ATTO DI COMPRAVENDITA REP. N. 17649 RACC. N. 1849
 - 5.2 ATTO DI COMPRAVENDITA REP. N. 20898 RACC. N. 2693
 - 5.3 ESTRATTO DI MAPPA
 - 5.4 PLANIMETRIA CATASTALE
 - 5.5 VISURE CATASTALI
 - 5.6 TABELLA VALORI OMI
 - 5.7 TABELLA VALORI V.A.M.



2. PREMESSA

Con istanza, del 5.06.2020, il Curatore, Avv. Ilaria Santino in adempimento a quanto previsto dall'art. 104 ter L.F. che, disponeva il deposito del programma di liquidazione, con riferimento all'ordine di cui al secondo comma e con espressa riserva di ulteriori integrazioni, riferiva in ordine alle azioni **revocatorie, risarcitorie recuperatorie**, che le medesime non risultavano esperibili, in quanto la società, evidenziatasi inoperativa da oltre 15 anni, non era risultata in possesso di alcuna documentazione contabile nè quanto meno si era rivelata avere rapporti di conto corrente con qualsivoglia istituto di credito . Dalle indagini esperite, inoltre, l'amministratore della società, risultava deceduto da oltre dieci anni senza che la sua figura fosse stata mai sostituita.

Il Curatore, pertanto, nell'intendimento di voler ricostruire il patrimonio sociale, dava mandato ad una agenzia specializzata di effettuare opportune indagini sulla società fallita. Dalle verifiche di quest'ultima emergeva che la società in ispezione "*...con atto per Notaio Percuoco Maria dell' 11/10/1995 rettificato con trascrizione del 03/03/1997 al n.1694, acquistava dalla società --- Omissis --- la piena proprietà dei terreni siti in Melizzano (Bn) identificati con il foglio 11, p.lla 658, p.lla 664 e foglio 12 p.lla 404 e p.lla 522.*

I beni di cui sopra poi, a seguito di successive variazioni catastali, risultavano, all'attualità, così censiti :

- Foglio 11 p.lla 908 cat. A/2 vani 9,5 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 11 p.lla 907 Terreno di are 24 e ca 98 Contrada Adocchia snc - Melizzano (BN);
- Foglio 12 p.lla 404 Terreno are 12 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 12 p.lla 522 Terreno are 18 e ca 30 Contrada Adocchia snc– Melizzano (BN);

Tutto quanto su premesso, induceva il Curatore a considerare quale attivo fallimentare, l'unica attività esperibile attraverso la vendita dei cespiti rinvenuti, pertanto, nell'intento di perseguire tale scopo, lo stesso, in data 19 maggio 2020, previo appuntamento, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melizzano, onde effettuare , attraverso l'ausilio del Tecnico comunale, Geom. Antonio Insogna, un accertamento dei beni in testa alla società fallita.

Da tale ricognizione, il Curatore, riscontrava in località Adocchia, la presenza di un corpo di fabbrica abbandonato in cattive condizioni , presumibilmente corrispondente all'immobile sopraindicato al Foglio 11 p.lla



908 .

In merito alla individuazione dei fondi , invece lo stesso riferiva in proposito che non era stato possibile rintracciarne l'esatta collocazione tanto meno determinare confini e consistenza.

Per tali ragioni, richiedeva, formalmente, a mezzo istanza, protocollata in data 19.5.2020 al n. 2629 , al Comune di Melizzano di ricevere idonea certificazione recante l'esatta localizzazione dei beni fallimentari anche con interposta allegata planimetria .

In data 01.06.2020, il Curatore, entrava in possesso della summenzionata documentazione con certificazione già allegata in sede di relazione art 33 l.f.

Tutto quanto su premesso, a seguito delle indagini effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Melizzano, il Curatore, riferiva che l'immobile risultava essere effettivamente quello individuato nel corso dell'accesso del 19 maggio 2020 , mentre i terreni risultavano in una diversa collocazione e di maggiore consistenza.

Pertanto, alla luce della citata certificazione tecnica , lo stesso, ravvedeva la necessità di poter procedere alla valutazione degli indicati beni (terreni e fabbricato) , considerando la possibilità di conferire incarico ad un perito, al fine di identificare e descrivere gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, ivi indicando per quanto riguarda i terreni gli esatti confini, di modo da poter attivare all'esito della consulenza estimativa, la pedissequa vendita competitiva , previa nomina di un notaio per la redazione della relazione ipocatastale ventennale...(omissis).

Per tutto quanto su esposto, il Curatore, chiedeva al Giudice Delegato, Dott. Marco Pugliese, che la autorizzasse alla : cfr. “

- 1. nomina di un perito per valutare i beni immobili di proprietà della fallita come sopra descritti siti nel Comune di Melizzano, in località Adocchia, Melizzano (BN), il designando perito dovrà identificare e descrivere gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, indicando per quanto riguarda i terreni gli esatti confini.”*

Proponendo fatta salva diversa indicazione la sottoscritta Architetto Rosanna Drago C.F. DRGRNN60S51F839N già CTU del Tribunale di Napoli esperta del settore con studio in Napoli alla Via Saverio Altamura n.26.



3. OGGETTO DEL MANDATO

Nella data del 15 giugno 2020 , il Giudice Delegato Dott. Marco Pugliese, letta l'istanza avanzata dal Curatore del Fallimento in questione, autorizzava cfr. “ la nomina dell'indicato stimatore ...” nella persona della sottoscritta Arch. Rosanna Drago, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Napoli al n° 8501 , con studio in Napoli alla Via S. Altamura, 2.

La scrivente preso atto dell'istanza, organizzava il sopralluogo riferendolo al mandato ricevuto dal Curatore :

- cfr. “ Valuti il perito i beni immobili di proprietà della fallita società così come di seguito individuati :
- Foglio 11 p.lla 908 cat. A/2 vani 9,5 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 11 p.lla 907 Terreno di are 24 e ca 98 Contrada Adocchia snc - Melizzano (BN);
- Foglio 12 p.lla 404 Terreno are 12 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 12 p.lla 522 Terreno are 18 e ca 30 Contrada Adocchia snc– Melizzano (BN);

Il perito dovrà identificare e descrivere gli immobili facenti parte dell'attivo fallimentare, indicando per quanto riguarda i terreni gli esatti confini.”

4. SOPRALLUOGHI ED INDAGINI

4.1 ACCESSI PRESSO I LUOGHI OGGETTO DEL FALLIMENTO

Le operazioni peritali si svolsero presso i luoghi oggetto di fallimento siti nel Comune di Melizzano, in località Adocchia (BN) presso l'immobile e i fondi, terreni, di proprietà della fallita.

Nel corso del primo accesso, concordato con il Curatore ed avvenuto il giorno 02.07.2020 alle ore 9.30 erano presenti : la sottoscritta in qualità di esperto nominato , il Curatore Avv. Ilaria Santino, ed il Tecnico del Comune Geom. Antonio Insogna.

La scrivente, preso atto del mandato ricevuto , procedeva insieme ai presenti ad una ricognizione dei beni , portandosi innanzitutto, presso l'immobile, cespite, identificato catastalmente al **Foglio 11 p.lla 908** , che a



seguito dell'accertamento eseguito *in situ*, ed anche a seguito del confronto effettuato con l'estratto di mappa, risultava essere effettivamente quello riportato in atti , insistente sul fondo distinto al **Foglio 11 p.lle 907**.

La sottoscritta, effettuava un rilievo fotografico ed alcuni rilevamenti di punti d'interesse a mezzo gps; successivamente, sempre congiuntamente ai presenti, si recava presso i terreni, così come indicati ed individuati dal Geom. Insogna, quali appezzamenti riferibili al Foglio 12 p.lle 404 e 522; tuttavia, la presenza di una foltissima vegetazione spontanea , unitamente ad una natura del terreno affatto pianeggiante, nonché l'esistenza di una fauna selvatica, ofidi, del genere viperidae, non consentiva, alla scrivente di effettuare un concreto confronto con l'estratto di mappa di essi fondi in oggetto.

La sottoscritta, pertanto, preso atto delle difficoltà, procedeva ad eseguire, relativamente ai luoghi indicati dal Geom. Insogna, p.lle 404 e 522, sia un rilievo gps , limitato ad alcuni punti d'attenzione, che fotografico , prefiggendosi di ritornare sui luoghi non prima di aver effettuato, presso il proprio studio, ed attraverso l'impiego di un idoneo software¹, la sovrapposizione , delle particelle catastali rappresentate nei relativi estratti di mappa, alla visualizzazione satellitare che google earth restituisce per le medesime .

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 13.00 .

Nel corso del secondo ed ultimo accesso, concordato con il Tecnico del Comune Geom. Antonio Insogna, ed avvenuto il giorno 29.07.2020 alle ore 8.30 erano presenti : la sottoscritta in qualità di esperto nonché il summenzionato Geometra.

La scrivente, al fine di meglio individuare i fondi p.lle 404 e 522, della cui ubicazione indicata dal Tecnico del Comune, non aveva avuto la possibilità di riscontrare *in situ* alcuna denotazione certa né alcun riferimento consistente, effettuate preventivamente, a mezzo applicativo software, le sovrapposizioni di cui, ovvero degli estratti di mappa catastali a quelli satellitari, riusciva ad accertare, in sede di sopralluogo, congiuntamente al Geometra, e a propri collaboratori, i terreni , oggetto del fallimento, p.lle 404 e 522, effettuando anche un rilievo

¹ CorrMap 6.0



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT

ARCHITETTO



della esatta ubicazione mediante l'individuazione delle coordinate geografiche rilevate a mezzo gps.

Tuttavia, la sottoscritta, non giungeva ad eseguire un rilievo planimetrico dei terreni , a causa della presenza, come già accennato, sul territorio, di una fauna selvatica nella fattispecie del genere viperidae nonché di una folta ed impenetrabile vegetazione, tra cui : alberi da alto fusto, arbusti, radici superficiali, che, nel corso dell'accesso non avevano semplificato il naturale incedere ed avanzare rappresentando per contro e fattivamente un ostacolo ed un significativo impedimento nella percorrenza dei fondi medesimi per di più, appesantiti da un terreno scosceso, fortemente in declivio; Oltretutto, l'attuazione di un qualunque piano di sicurezza, non avrebbe mai demolito del tutto la consapevolezza che perfino l'adozione di specifici dispositivi di sicurezza, a salvaguardia dell'incolumità dei presenti, non avrebbe mai potuto del tutto, annullare il pericolo, nè scongiurare che i medesimi astanti potessero divenire bersaglio e dunque, possibili vittime di imprevedibili aggressioni di morsi di vipere.

Tanto premesso, la scrivente, effettuato un rilievo fotografico dei fondi, p.lle 404 e 522, si recava unitamente al Geom. Insogna e ai propri collaboratori, presso la p.lla 907 e 908 eseguendo contestualmente un rilievo fotografico di entrambe le particelle ed un rilievo planimetrico del fabbricato p.lla 908 riscontrando una difformità, in termini di diversa distribuzione degli spazi, tra la planimetria catastale e quella rilevata *in situ*.

Le operazioni peritali venivano concluse alle ore 13.00

4.2 ACCESSI PRESSO LE PP.AA.

AGENZIA DELLE ENTRATE – DIREZ. PROVINCIALE DI BENEVENTO

In data 14.09.2020, la sottoscritta si recava alle ore 10.00 presso L'Ag. delle Entrate – Direzione Provinciale di Benevento, per effettuare una ispezione ipotecaria, da cui acquisiva una copia dell' Atto di Compravendita Rep. N. 20898 e Racc. N. 2693 stipulato in Napoli il giorno 11.10.1995 dal Notaio Dott. Maria Rosaria Percuoco con il quale si costituivano da una parte il Dott. --- Omissis --- , in qualità di Amm.tore unico della Società “ --- Omissis --- “ , e dall'altra --- Omissis ---



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT

ARCHITETTO



--- Omissis --- quale Amm.tore unico e legale rappr.te della Società “--- Omissis ---” .

□ **ARCHIVIO NOTARILE DI NAPOLI**

In data 06.10.2020, la scrivente previo appuntamento, concordato a mezzo mail, con l'Archivio Notarile di Napoli, si recava , alle ore 8.00, presso gli Uffici del medesimo per eseguire ulteriori ispezioni ipotecarie.

Da tali accertamenti la sottoscritta acquisiva :

1. copia completa dell' Atto di Compravendita Rep. N. 20898 e Racc. N. 2693 stipulato in Napoli il giorno 11.10.1995 dal Notaio Dott. Maria Rosaria Percuoco con il quale si costituivano da una parte il Dott. --- Omissis --- Amm.tore unico della Società “ --- Omissis --- “ e dall'altra --- Omissis --- --- Omissis --- Amm.tore unico e legale rappr.te della Società “--- Omissis --- “
2. copia completa dell' Atto di Compravendita Rep. N. 17649 e Racc. N. 1849 stipulato in Napoli il giorno 05.04.1993, dal Notaio Dott. Maria Rosaria Percuoco con il quale si costituivano da una parte Monti Domenico e dall'altra il Dott. --- Omissis --- Amm.tore unico della Società “ --- Omissis --- “

5. RISPOSTE AL MANDATO

5.1 cfr. “ Valuti il perito i beni immobili di proprietà della fallita società così come di seguito individuati :

- Foglio 11 p.lla 908 cat. A/2 vani 9,5 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 11 p.lla 907 Terreno di are 24 e ca 98 Contrada Adocchia snc - Melizzano (BN);



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT



- Foglio 12 p.lla 404 Terreno are 12 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 12 p.lla 522 Terreno are 18 e ca 30 Contrada Adocchia snc– Melizzano (BN);

Il perito dovrà identificare e descrivere gli immobili facenti parte dell’attivo fallimentare, indicando per quanto riguarda i terreni gli esatti confini.”

6. PROVENIENZA DEI BENI - SITUAZIONE IN ATTI

I beni, oggetto della presente procedura, pervennero alla società fallita, con atto di compravendita redatto dal Notaio Maria Rosaria Percuoco addì 11.10.1995 Rep. N. 20898 - Racc. N. 2693, con il quale si costituirono da una parte cfr.² “ il Dott. --- Omissis --- , nato a Napoli il --- Omissis ---, in qualità di Amministratore unico della Società “ --- Omissis --- “ con sede in Napoli alla Via S. Lucia n. 15, ove domicilia per la carica, iscritta presso la Cancelleria del Tribunale di Napoli al n. 4391/85 del Registro Società

C.F. e P.IVA --- Omissis --- “, e dall’altra cfr.” --- Omissis --- --- Omissis --- nato ad Avezzano (AQ) il --- Omissis ---, Amministratore unico e legale rappresentante della Società “--- Omissis --- “ con sede in Napoli alla Via Cappella Vecchia n. 11 ove domicilia per la carica, iscritta nel Registro Società presso la Cancelleria commerciale del Tribunale di Napoli al n. 1380/84 C.F. e P.IVA --- Omissis ---.”

Sotto ogni obbligo di garanzia la società “ --- Omissis ---” a mezzo del proprio legale rapp.te , cedeva, vendeva e trasferiva alla società “ --- Omissis ---” cfr.³ “ la piena proprietà dei seguenti immobili in Comune di Melizzano alla località Adocchia e precisamente :

- Terreno esteso are dodici, intersecato da una strada vicinale, confinante con vallone Iemale, --- Omissis --- o aventi causa, --- Omissis --- e --- Omissis --- o aventi causa. Censito al N.C.T. del Comune di Melizzano (BN) alla partita 6.339, foglio 12 , mappale 404, seminativo arborato, classe 3, di are 12, R.D. Lire 12.600, R.A. Lire 13.200

² Atto di Compravendita – Notaio Maria Rosaria Pecucoco – 11.10.1995 – Rep. 20898 _ Racc. 2693 – Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di BN il 28.10.1995 ai nn. 8589/8215 e per la rettifica il 03.03.1997 ai nn. 1900/1694

³ Atto di Compravendita – Notaio Maria Rosaria Pecucoco – 11.10.1995 – Rep. 20898 _ Racc. 26932693 – Trascritto presso la Conservatoria RR.II. di BN il 28.10.1995 ai nn. 8589/8215 e per la rettifica il 03.03.1997 ai nn. 1900/1694



- *Terreno esteso are diciotto e centiare trenta, confinante con vallone Iemale, --- Omissis --- o aventi causa da due lati e con il terreno sopradescritto. Censito al N.C.T. del Comune di Melizzano (BN) alla partita 6.339, foglio 12 , mappale 522, seminativo arborato, classe 3, di are 18,30 R.D. Lire 19.215, R.A. Lire 20.130*
- *Fabbricato rurale con annesso terreno⁴, esteso il tutto, a corpo e come delimitato da termini lapidei, are ventisei e centiare cinquanta, attraversato da strada pubblica; il fabbricato è composto da tre vani ed accessori al piano terra ed il tutto confinante con via pubblica, stradone di accesso comune, --- Omissis --- Aldo, eredi di --- Omissis ---, --- Omissis ---, proprietà Russo Luigi...Censito al N.C.T. del Comune di Melizzano (BN), alla partita 6.339, foglio 11 , mappale 658, seminativo arborato, classe 3, di are 25,30 R.D. Lire 26.565, R.A. Lire 27.830 e mappale 664, fabbricato rurale, di are 1.20*

Nel P.R.G. del Comune di Melizzano, detti terreni ricadono in zona EN agricola Normale con vincolo RI di rispetto stradale per la sola p.lla 658 del foglio 11. ”

I beni descritti pervennero alla parte venditrice, --- Omissis ---, per acquisto da Monti Domenico, nato a Casamicciola Terme, il 04.05.1940 e Anastasia Carmela, nata ad Accadia (FG) il 21.05.1943, con atto redatto dal Notaio Maria Rosaria Percuoco in data 05.04.1993, Rep. N. 17649 – Racc. N.1849 , registrato a Napoli – Ufficio Atti Pubblici – in data 25 aprile 1993 al n. 7876/V e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 22.04.1993 ai nn. 3741/3299; Ai coniugi Monti detti cespiti pervennero per acquisto da --- Omissis --- --- Omissis ---, nato a Melizzano il 26.04.1940 con atto stipulato dal Notaio Domenico Milano di Sant’Agata dei Goti in data 25.02.1986, registrato a Benevento il 14.03.1986 al n. 1714 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 20.03.1986 ai nn. 2787/2539.

7. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DEL FALLIMENTO

I beni oggetto della presente procedura, come già accennato, presso l’agenzia dell’Entrate di Benevento – Ufficio Provinciale – Territorio, sono stati come di seguito individuati :

⁴ Fondo foglio 11 _ p.lla 907



A. FABBRICATO IN CONTRADA ADOCCHIA

- **Foglio 11 p.lla 908 cat. A/2 vani 9,5 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);**

Dalla visura per soggetto del 15.05.2020, l'immobile di cui sopra è risultato :

- intestato alla società fallita “ --- Omissis --- ” con sede in Napoli
C.F. --- Omissis ---; proprietaria per i diritti e gli oneri reali nella quota del 1000/1000;
- ubicato in località Contrada Adocchia, in Melizzano (BN), senza numero civico, piano T e 1°.

Dalle ispezioni catastali, l'immobile contraddistinto, all'attualità, al Foglio 11 e alla particella 908, è risultato provenire dalle seguenti variazioni :

- Situazione dell'immobile alla data del 12.02.1975 :
 - la particella era originariamente contraddistinta con il n. 664;
 - la qualità e la classe citate erano di FABBRICATO RURALE;
 - la superficie era espressa in are e precisamente catastalmente misurava are 01,20.
- Situazione dell'immobile alla data del 07.05.2003 :
 - la particella era ancora contraddistinta con il n. 664;
 - la qualità e la classe citate erano di FABBRICATO RURALE;
 - la superficie era sempre espressa in are ma, subiva una variazione misurando are 01,52 .
- Situazione dell'immobile sempre alla data del 07.05.2003 :
 - la particella n. 664 era stata soppressa ed aveva dato origine alla 908;
 - la qualità e la classe citate erano variate in ENTE URBANO ;
 - la superficie era sempre espressa in are e misurava are 01,52 .



- Situazione dell'immobile alla data della visura effettuata dalla scrivente :
 - la particella identificante l'immobile, risulta essere la 908;
 - il cespite risulta censito presso il mappale fabbricati correlati ;
 - la superficie, dopo la variazione del 09.11.2015 risulta essere espressa in mq., nello specifico mq. 248.

A seguire la tabella identificativa dell'immobile alla data del 15.05.2020 visura eseguita per soggetto.

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					
SEZ.URB.	FOGLIO	P.LLA	SUB	ZONA CENS.	CATEG.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CATAST.	RENDITA
	11	908			A/2	2	9,5	248 MQ.	588,76

B. TERRENO IN CONTRADA ADOCCHIA

- **Foglio 11 p.lla 907 Terreno di are 24 e ca 98 Contrada Adocchia snc - Melizzano (BN);**

Dalla visura per soggetto del 15.05.2020, il Terreno di cui sopra è risultato :

- intestato alla società fallita “ --- Omissis --- ” con sede in Napoli
C.F. --- Omissis ---; proprietaria per i diritti e gli oneri reali nella quota del 1000/1000;
- ubicato in località Contrada Adocchia, in Melizzano (BN).

Dalle ispezioni catastali, il Fondo contraddistinto, all'attualità, al Foglio 11 e alla particella 907, è risultato provenire dalle seguenti variazioni :

- Situazione del Fondo alla data del 12.02.1975 :



- la particella era originariamente contraddistinta con il n. 658;
 - la qualità e la classe citate erano di SEMINATIVO ARBORATO;
 - la superficie espressa in are misurava are 25,30.
- Situazione del Fondo alla data del 07.05.2003 :
 - la particella n. 664 era stata soppressa ed aveva dato origine alla 907;
 - la qualità e la classe citate erano sempre di SEMINATIVO ARBORATO;
 - la superficie espressa in are risultava diminuita misurando are 24,98 – anche a seguito della soppressione della p.lla 664;
 - Situazione del Fondo alla data della visura effettuata dalla scrivente :
 - la particella identificante il Terreno, risulta essere la 907;
 - la misura della superficie del Terreno dopo la soppressione della particella n.664, a beneficio di un possibile incremento della 908, risulta essere di are 24,98.

A seguire la tabella identificativa del Fondo alla data della visura eseguita per soggetto nella data del 15.05.2020

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
11	907		SEMINATIVO ARBORATO		24	98	Euro 13,55	Euro 14,19

C. TERRENO IN CONTRADA ADOCCHIA

- *Foglio 12 p.lla 404 Terreno are 12 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);*



ROSANNA DRAGO
 NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
 MOBILE 333.64.64.211
 ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT



Dalla visura per soggetto del 15.05.2020, il Terreno di cui sopra è risultato dai dati derivanti dal 12.02.1975 :

- intestato alla società fallita “ --- Omissis --- ” con sede in Napoli
C.F. --- Omissis ---; proprietaria per i diritti e gli oneri reali nella quota del 1000/1000;
- ubicato in Melizzano (BN), intersecato da una strada vicinale, confinante con vallone Iemale,
--- Omissis --- o aventi causa, --- Omissis --- e --- Omissis --- o aventi causa;
- Censito presso l’agenzia dell’Entrate di Benevento – Ufficio Provinciale – Territorio, nel
Comune di melizzano alla partita 6.339;
- Identificato al foglio 12, p.lla 404;
- Qualificato SEMINATIVO ARBORATO, in classe 3, ed avente una superficie espressa in are
12.

A seguire la tabella identificativa del Fondo alla data della visura eseguita per soggetto nella data del 15.05.2020

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
12	404		SEMINATIVO ARBORATO		12	0	Euro 6,51	Euro 6,82



D. TERRENO IN CONTRADA ADOCCHIA

- **Foglio 12 p.lla 522 Terreno are 18,30 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);**

Dalla visura per soggetto del 15.05.2020, il Terreno di cui sopra è risultato dai dati derivanti dal 12.02.1975 :

- intestato alla società fallita “ --- Omissis --- ” con sede in Napoli
C.F. --- Omissis ---; proprietaria per i diritti e gli oneri reali nella quota del 1000/1000;
- ubicato in Melizzano (BN), intersecato da una strada vicinale, confinante con vallone Iemale,
--- Omissis --- o aventi causa, --- Omissis --- e --- Omissis --- o aventi causa;
- Censito presso l’agenzia dell’Entrate di Benevento – Ufficio Provinciale – Territorio, nel
Comune di melizzano alla partita 6.339;
- Identificato al foglio 12, p.lla 552;
- Qualificato SEMINATIVO ARBORATO, in classe 3, ed avente una superficie espressa in are
18,30.

A seguire la tabella identificativa del Fondo alla data della visura eseguita per soggetto nella data del 15.05.2020

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					
FOGLIO	P.LLA	SUB	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
				ha	are	ca	Domenicale	Agrario
12	522		SEMINATIVO ARBORATO		18	30	Euro 9,92	Euro 10,40



8. ESATTA UBICAZIONE DEI BENI _CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA

➤ IN RELAZIONE ALLE PARTICELLE :

- Foglio 11 p.lla 908 cat. A/2 vani 9,5 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 11 p.lla 907 Terreno di are 24 e ca 98 Contrada Adocchia snc - Melizzano (BN);

8.1 IN MERITO ALLA ESATTA UBICAZIONE

Nel corso del primo accesso, la scrivente, procedeva insieme ai presenti ad una ricognizione dei beni .

L'immobile, identificato catastalmente al **Foglio 11 p.lla 908** , a seguito dell'accertamento condotto *in situ*, ed anche a seguito del confronto effettuato con l'estratto di mappa, è **risultato** essere effettivamente ubicato ed insistente sul fondo distinto al **Foglio 11 p.lla 907** .

In merito alle delimitazioni si precisa che :

- la P.lla 908 confina su ogni lato con la p.lla 907 su cui è situata ;
- la P.lla 907 confina con le p.lle 523, 524,795, 797, con lo stradone di accesso comune (p.lla 629) e con la via pubblica.
-

8.2 IN MERITO ALLA CONFORMITA' CATASTALE

Nel corso del secondo accesso, la scrivente, procedeva insieme a propri collaboratori ad eseguire un rilievo metrico e fotografico del fabbricato p.lla 908, riscontrando una difformità, in termini di diversa distribuzione degli spazi interni, tra la planimetria catastale e quella rilevata *in situ*.

Nello specifico:

La planimetria catastale, evidenziava e di fatto evidenzia, un'immobile che si sviluppa su due piani .



- **Piano terra**, composto da un' ampia sala pranzo da cui è possibile :
 - recarsi al piano superiore mediante una scala a due rampanti ad “U”;
 - raggiungere due ambienti, attraverso il valico di due aperture, poste rispetto a chi accede al cespite, la prima a destra , conducente ad un piccolo w.c. , la seconda di fronte , comunicante con la cucina, da cui si accede al vano deposito.
- **Piano secondo** composto da due camere da letto, di cui una con w.c., entrambe adiacenti un corridoio disimpegno.

All'atto del sopralluogo, l'immobile, è così risultato :

- **Piano terra**, composto da un “unico ampio ambiente” dal quale è possibile :
 - procedere verso una scala a due rampanti ad “L “, che conduce al piano superiore;
 - dirigersi verso i locali w.c. e deposito.

Gli ambienti w.c e deposito sono gli unici vani rimasti invariati conseguentemente la “diversa distribuzione degli spazi interni” che invece ha comportato:

- demolizione tramezzo cucina , per dare spazio ed aria “all'unico ampio ambiente” ;
 - modifica scala d'accesso al piano superiore che tipologicamente anzicchè svilupparsi ad “U” , è stata eretta ad “L”
- **Piano secondo** composto sempre da due camere da letto e da un w.c. ubicato sul disimpegno.

In merito allo sviluppo superficiale , si precisa, che tale piano , graficamente rappresentato in planimetria catastale, coprente l'intero livello inferiore , è risultato all'atto del rilievo metrico, in termini di estensione di calpestio, nettamente inferiore insistendo, in pratica all'incirca sulla unica metà di tale area.



8.3 IN MERITO ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

8.3.1 DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DEL PIANO REGOLATORE

Nell'atto, stipulato dal Notaio Maria Rosaria Percuoco, con il quale la fallita società “ --- Omissis --- ” acquistava dalla “--- OMISSIS --- di --- Omissis --- & C. s.a.s” , i cespiti in menzione, all'art. 4 veniva e viene, dalla parte venditrice, all'uopo, altresì dichiarato, che il fabbricato era stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data, erano state eseguite, al suo interno delle opere che in assenza di un qualunque titolo autorizzativo, avevano indotto, la precedente proprietà --- Omissis ---⁵, rilevatone la necessità, di presentare, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melizzano, domanda di Concessione edilizia in Sanatoria , in data 25.01.1986 in prot. n. 333, che veniva poi, successivamente integrata da un'ulteriore domanda, in data 22.02.1986 in prot. n. 760 per le quali, erano stati corrisposti per intero gli oneri delle relative oblazioni, contestualmente, consegnando all'atto della stipula, il relativo certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune il 20.09.1995 in prot. n. 4108, ai sensi ex art. 18 secondo e terzo comma , L.47/1985.

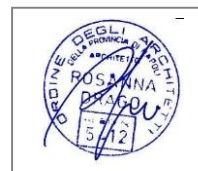
Nel succitato documento, testualmente veniva e viene certificato che cfr. “ *con il suolo distinto in Catasto al Foglio 11 , P.lla 658 e Foglio 12, P.lle 404 e 522 del N.T.C., secondo il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale N. 18655 del 08/07/1989, e Decreto G.R. Campania N. 5994 del 26/09/1989, ricade in zona agricola normale E_n con vincolo R₁ di rispetto stradale per la sola p.lla 658 del Foglio 11*” In merito a tali classificazioni e limitazioni, venivano allegati in copia i disposti ex artt.⁶ 28 e 51 delle Norme di attuazione del P.R.G.

Nel certificato in menzione, le norme ad applicarsi di cui sopra , vengono oltre che per le p.lle 404 e 522 riferite alla p.lla 658, alla data del certificato, non ancora soppressa a favore della variazione nella 907 .

Nel corso della Procedura fallimentare, il Curatore Dott. Ilaria Santino, per sopravvenuta necessità, durante l'accesso per la ricognizione dei luoghi, richiedeva al Geometra Antonio Insogna, responsabile del settore tecnico

⁵ atto stipulato dal Notaio Domenico Milano di Sant'Agata dei Goti in data 25.02.1986, registrato a Benevento il 14.03.1986 al n. 1714 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Benevento in data 20.03.1986 ai nn. 2787/2539.

⁶ In allegato alla presente consulenza : artt.⁶ 28 e 51 delle Norme di attuazione del P.R.G.



del Comune, la documentazione inerente l'esatta localizzazione dei beni falliti ; il Tecnico, nel riscontrare il verbale d'accesso protocollato in data 19.5.2020 al n. 2629 e la relativa istanza, , in data 27.05.2020 con prot. 2773, chiariva che gli immobili in testa alla fallita e distinti cfr.” in catasto al foglio 11 p.lle 404 e 522 e foglio 12 p.lla 907 risultano terreni, mentre l'immobile riportato in Catasto al foglio 12 num. 907 risulta fabbricato...”;

certificando , per i medesimi in base all'applicazione del P.T.P.⁷ e del P.R.G.⁸ che cfr.” il suolo distinto in Catasto al foglio 11 p.lle 404 e 522 e foglio 12 p.lla 907 del Comune di Melizzano :

- Non risulta percorso dal fuoco ;
- Risulta esterno alla perimetrazione del Piano Parco Regionale del Taburno – Camposauro;
- Secondo il Piano Territoriale paesistico approvato con D.M. del 30.09.96 ricade in zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di Pendice Montana e Collinare (C.I.P.);
- Secondo il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 18655 del 08.07.1989 e Decreto della Giunta Regionale della Campania n. 5994 del 26.09.89 ricade in Zona Agricola Normale E_n . La p.lla 907 del foglio 12 è soggetta alla fascia di rispetto stradale R₁“

Allegando in copia i disposti di cui all'art.⁹ 14 Tit. II delle Norme di attuazione del P.T.P. e degli art. 28 delle norme di attuazione del P.R.G.

In merito a quanto riportato nella summenzionata certificazione si precisa, che :

1. le p.lle 404 e 522 sono distinte in Catasto al foglio 12 e non 11 ;
2. la p.lla 907 è distinta al foglio 11 e non 12;
3. l'immobile risulta accatastato al foglio 11 p.lla 908 e non al foglio 12 num. 907

La sottoscritta, n.q. di esperto, nominato nella procedura fallimentare di cui all'oggetto, nella data del 06.11.2020,

⁷ Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 30.09.96

⁸ Piano Regolatore Regionale approvato con Decreto del presidente della Giunta Provinciale n. 18655 del 08.07.1989, e Decreto della Giunta Regionale della Campania n. 5994 del 26.09.89

⁹ In allegato alla presente consulenza : l'art.⁹ 14 Tit. II delle Norme di attuazione del P.T.P. e l' art. 28 delle norme di attuazione del P.R.G.



inviava una e- mail al Tecnico del Comune di Melizzano, Geom. Antonio Insogna, al fine di comprendere se la richiesta di concessione in sanatoria e la relativa integrazione, di cui sopra, avevano sortito nella loro definizione, un esito positivo o meno; nello specifico, la scrivente, richiedeva delucidazioni nel caso in cui si fosse dovuta contemplare una risultanza negativa, pertanto domandava quali fossero state le procedure corrette da impiegare, mettere in atto, al fine di sanare definitivamente tali abusi. Unitamente a tali richieste, la sottoscritta, inoltre, palesava la necessità di entrare in possesso delle copie integrali ,ivi inclusi i grafici rappresentativi, sia del Condono prot. n. 333 che della integrazione prot. n.760.

In data 14.11.2020 con informativa in prot. n. 5794 , il Geom. Insogna riscontrava ufficialmente l'istanza della sottoscritta, acquisita al prot. 5758/2020, precisando quanto a seguire :

cfr. “per la pratica di condono in questione

- non risulta rilasciata alcuna Concessione Edilizia in Sanatoria al sig. --- Omissis ---
-- Omissis ---;
- i riferimenti catastali F.11 p.lla 908 sono derivati dalla p.lla 664 del F.11 (Visura Storica);
- la documentazione di pratica contiene la domanda di Sanatoria e succ. integrazione di ulteriore domanda di Sanatoria con i rispettivi versamenti per oblazione di £. 577.000 per il condono prot. n. 333/86 e £. 116.000 per l' integrazione prot. n. 760/86;
- per la definizione del Condono Edilizio occorre procedere ad integrare la pratica di tutti i documenti ed elaborati tecnici previsti dalla legge (Relazione tecnica, elaborati grafici servizio fotografico, verifica sismica, distinta urbanistica, accatastamento ecc.)
- non risultano bollettini di avvenuto pagamento per oneri concessori di £. 402.188+ £. 974.177 dovuti all'epoca;
- Non risulta versata l'indennità risarcitoria dovuta di € 2.144,33 calcolata dall'Ufficio; “



Dalla informativa rilasciata dall'Uff. Tecnico del Comune di Melizzano si comprende che la pratica di Condono , non è stata ancora definita positivamente in quanto necessitante di una successiva azione di perfezionamento subordinata ad un'ulteriore integrazione di tutti gli elaborati e documenti previsti per legge¹⁰ , nonché ad un aggiuntivo versamento di oneri; tutte azioni , quelle sopracitate, comportanti un ulteriore aggravio di spese ¹¹ della cui contezza non si può non tener conto in sede di processo estimativo, ritenendo l'ammontare delle stesse un'operazione addirittura doverosa ai fini di una rigorosa quotazione economica, qualunque sia il metodo valutativo applicato.

9. ESATTA UBICAZIONE DEI BENI _CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA

➤ IN RELAZIONE ALLE PARTICELLE :

- Foglio 12 p.lla 404 Terreno are 12 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 12 p.lla 522 Terreno are 18 e ca 30 Contrada Adocchia snc–Melizzano (BN);

9.1 IN MERITO ALLA ESATTA UBICAZIONE

Nel corso del primo accesso, la sottoscritta, non aveva potuto effettuare né un concreto riscontro dei luoghi, tanto meno un valido confronto tra i terreni, indicati dal Geom. Insogna, quali appezzamenti riferibili al Foglio 12 p.lle 404 e 522 e l'estratto di mappa catastale in riferimento ai medesimi. Tale impossibilità aveva avuto origine dalla constatazione dell'esistenza sul territorio di alcuni impedimenti tra cui : la presenza di una foltissima vegetazione spontanea , le caratteristiche orografiche degli appezzamenti, ubicati su un versante collinare fortemente in declivio, l'esistenza di una fauna selvatica, ofidi, del genere viperidae, che di fatto avevano reso pressocchè impenetrabile l'accesso ai fondi medesimi.

Tanto premesso, preso atto delle difficoltà la sottoscritta, procedeva ad effettuare, sia un rilievo delle coordinate gps per alcuni punti d'interesse, sia una ripresa fotografica dell'area , prefiggendosi di ritornare sui luoghi non

¹⁰ TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DPR 380/01 aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 "Decreto semplificazioni"

¹¹ istruzione della pratica, da affidarsi ad un professionista abilitato, esborsi concessori e risarcitori



prima di aver eseguito, presso il proprio studio, ed attraverso l'impiego di un idoneo software¹², la sovrapposizione degli estratti di mappe catastali alla visualizzazione satellitare che google earth restituisce per le medesime aree, particelle in evidenza.

Nel corso del secondo ed ultimo accesso, la scrivente, effettuate preventivamente, a mezzo applicativo software, le sovrapposizioni di cui, riusciva , in sede di sopralluogo, ad accertare l'esatta ubicazione, dei terreni , oggetto del fallimento, p.lle 404 e 522, effettuando , lungo la strada vicinale, intersecante i fondi, anche un rilievo delle coordinate geografiche a mezzo gps.

Tuttavia, la sottoscritta, non riusciva ad eseguire un rilievo planimetrico degli stessi , in quanto come già accennato, l'aspra geografia del territorio , la presenza, di una folta ed impenetrabile vegetazione, habitat naturale di vipere ed altre specie autoctone, scoraggiava, non solo la scrivente , ma anche i presenti dall'intraprendere qualunque azione che , in qualche modo, potesse mettere a repentaglio l'incolumità di tutti .

Tanto premesso, in merito alle delimitazioni si precisa che :

- Le P.lle 404 e 522 sono fra esse limitrofe.
- La P.lle 404 confina con il vallone Iemale, la p.lle 295 , 523 e 522;
- La P.lle 522 confina con il vallone Iemale, la p.lle 404 e 523.

9.2 IN MERITO ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

9.2.1 DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME DI PIANO REGOLATORE

Nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune il 20.09.1995 in prot. n. 4108, ai sensi ex art. 18 secondo e terzo comma , L.47/1985, allegato all'atto stipulato dal Notaio Maria Rosaria Percuoco, con il quale la fallita società “ --- Omissis ---” acquistava dalla “--- OMISSIS --- di --- Omissis --- & C. s.a.s” , viene come già accennato che le cfr. “ ...P.lle 404 e 522 del N.T.C., secondo l'art. 28 delle Norme di Attuazione

¹² CorrMap 6.0



del P.R.G.¹³, . e Decreto G.R. Campania¹⁴ ricade in zona agricola normale E_n ...” .

Nel corso della Procedura fallimentare, come già affermato, il Curatore Dott. Ilaria Santino, richiedeva al Geometra Antonio Insogna, responsabile del settore tecnico del Comune, la documentazione inerente l'esatta localizzazione dei beni falliti ; il Tecnico, nel riscontrare il verbale d'accesso protocollato in data 19.5.2020 al n. 2629 e la relativa istanza, , in data 27.05.2020 con prot. 2773, chiariva che gli immobili in testa alla fallita e distinti cfr.” *in catasto al foglio 11 p.lle 404 e 522 ... risultano terreni,...*”;

certificando , per i medesimi in base all'applicazione del P.T.P.¹⁵ e del P.R.G.¹⁶ che cfr.” *il suolo distinto in Catasto al foglio 11 p.lle 404 e 522 ...*”:

- *Non risulta percorso dal fuoco ;*
- *Risulta esterno alla perimetrazione del Piano Parco Regionale del Taburno – Camposauro;*
- *Secondo il Piano Territoriale paesistico approvato con D.M. del 30.09.96 ricade in zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di Pendice Montana e Collinare (C.I.P.);*
- *Secondo il P.R.G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale n. 18655 del 08.07.1989 e Decreto della Giunta Regionale della Campania n. 5994 del 26.09.89 ricade in Zona Agricola Normale E_n¹⁷ ... “*

In merito a quanto riportato nella summenzionata certificazione si precisa, che :

1. le p.lle 404 e 522 sono distinte in Catasto al foglio 12 e *non 11* ;
2. la p.lla 907 è distinta al foglio 11 e *non 12*;

¹³ approvato con Decreto del Presidente della Giunta Provinciale N. 18655 del 08/07/1989.

¹⁴ N. 5994 del 26/09/1989.

¹⁵ Piano Territoriale Paesistico approvato con D.M. del 30.09.96

¹⁶ Piano Regolatore Regionale approvato con Decreto del presidente della Giunta Provinciale n. 18655 del 08.07.1989, e Decreto della Giunta Regionale della Campania n. 5994 del 26.09.89

¹⁷In allegato aala presente consulenza : l'art. 14 Tit. II delle Norme di attuazione del P.T.P. e l' art. 28 delle norme di attuazione del P.R.G.



10. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEI BENI _ FONDI

- Foglio 12 p.lla 404 _ Terreno are 12 _ Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);

- Foglio 12 p.lla 522 _ Terreno are 18 e ca 30 _ Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);

11. DESCRIZIONE DEI FONDI

11.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO ABITATIVO

I terreni agricoli oggetto di stima, come sopra affermato, sono situati in Melizzano.

Il Comune di Melizzano, rientra nella dimensione media dei piccoli Comuni della Provincia di Benevento. Dista dal capoluogo 40 Km. I Comuni immediatamente confinanti sono: Amorosi, Castel Campagnano (CE), Dugenta, Frasso Telesino, Solopaca, Teleso Terme.

Il paese, sorge nella valle Telesina, a sinistra del monte Taburno in prossimità della confluenza del fiume Calore nel fiume Volturno. Il Comune è ricompreso nella Comunità Montana Zona del Taburno e nella Regione Agraria n. 4 – Colline del Calore Irpino Inferiore.

Il Comune fa parte del territorio della Valle Telesina, lambito dai fiumi Calore, Volturno, Titerno e da altri loro affluenti. Ha come scenario naturale le catene montuose del Taburno, del Matese e dell'Appennino campano.

L'economia del sistema della Bassa Valle del Calore (versante sinistro) è caratterizzata da una media densità demografica rispetto ai sistemi insediativi del Sannio.

Il territorio di Melizzano presenta quote altimetriche da 33 a 940 m.s.l.m., con un'escursione pari a 907 mt, ed è del tipo alto collinare; l'abitato di Melizzano è caratterizzato dal centro e dalla frazione di Torello.

Il paese è raggiungibile da Nord attraverso la A1 Roma-Napoli, uscita Caianello, attraverso la "Telesina" (SS 372) per poi uscire a San Salvatore Telesino e percorrere la fondovalle Isclero, da Sud, attraverso la A1 uscita Caserta Sud, percorrendo la SS 7 sino alla valle di Maddaloni per poi proseguire lungo la fondovalle Isclero.



12. CONFINI DEI FONDI

Il fondo identificato al *Foglio 12_ p.lla 404* ed il fondo contraddistinto al *Foglio 12 p.lla 522* sono fra essi confinanti, entrambi mancano di recinzione , per cui è possibile accedere ai medesimi da qualunque lato.

13. SPECIFICHE TECNICHE

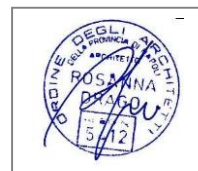
I due fondi, oggetto di stima, sono stati sottoposti a delle “Specifiche tecniche” al fine di poter assegnare un livello qualitativo sufficientemente adeguato alle connotazioni di entrambi i terreni oggetto di valutazione.

Tanto premesso, a seguire le caratteristiche .

1. **Configurazione geometrica** : di tipo regolare - approssimativamente rettangolare.
2. **Giacitura** : di tipo mediocre - per la presenza di pendenze superiori al 20 % (terreni molto acclivi) .
3. **Esposizione** : di tipo normale - adeguata alla qualità , area di natura boschiva .
4. **Accesso** : di tipo sufficiente -la viabilità esterna , è garantita da un tratto di strada vicinale anche detta capezzagna¹⁸ che interseca i fondi. La viabilità interna, sia in relazione allo stato e alla natura dei luoghi, presenza boschiva in terreni molto acclivi, non è organizzata , l’accessibilità è compromessa dalla presenza di una folta ed impenetrabile vegetazione.
5. **Ubicazione** : di tipo buona – i fondi , all’attualità , sono caratterizzati dall’unica presenza sul territorio, di alberi anche ad alto fusto¹⁹ non da frutto , le cui uniche risorse produttive potrebbero essere:
 - quella individuabile nello sfruttamento del legname, per le sole specie naturalmente non vincolate;
 - quella individuabile in aree destinate allo sviluppo turistico.
6. **Ampiezza** : di tipo medio – particelle catastali contigue la cui ampiezza complessiva è sufficiente prossima a quella media della zona.

¹⁸ La *capezzagna* o *cavedagna* è una strada sterrata di servizio agli appezzamenti coltivati. È una superficie improduttiva ma

¹⁹ Per alberi ad alto fusto si intende un insieme di specie che riescono a sviluppare un’altezza dal terreno superiore ai 3 metri



7. **Densità degli alberi e delle piante** : di tipo medio – presenza di varie specie, soprattutto cespugliate con ridotto spazio prossemico fra esse .
8. **Risorsa irrigua** : non presente.
9. **Qualità essenze ordinaria** – composizione del soprassuolo mista.

14. PROCESSO ESTIMATIVO

14.1 SCOPO DELLA STIMA

Posto che il valore di un bene economico dipende dallo scopo ossia dall'obiettivo che si intende raggiungere in ragione delle possibili destinazioni ed impieghi assumibili da un medesimo bene, appare quanto mai evidente l'importanza assunta dall' esatta individuazione dello scopo stesso ; costituendo quest'ultimo, nei criteri estimativi da adottare una motivazione preliminare ed indispensabile affinché si possano determinare effettivamente i presupposti alla base dell' aspetto economico del bene oggetto di stima.

Operazione preliminare è, quindi, indicare la ragione della stima.

Nel caso in oggetto lo scopo, il fine, è innanzitutto, determinare il più probabile valore di mercato all'attualità da assumersi in una futura vendita all'asta dei beni oggetto del fallimento da effettuarsi nello stato di fatto e di diritto .

15. PROCESSO DI VALUTAZIONE - TERRENI INDAGINI E VALUTAZIONE

Il mercato dei fondi rustici in zona, come per larga parte della provincia di Benevento è scarsamente attivo, risultando appetibili e attrattivi gli appezzamenti piccoli posti in prossimità dei centri abitati e suscettibili di trasformazioni future anche se non ancora programmate. L'attuale crisi economica ha rallentato il mercato dei fondi rustici e dei fabbricati, specialmente per le zone periferiche e marginali, dove le scelte economiche della globalizzazione hanno messo in crisi il settore agricolo, i cui prezzi dei prodotti sono fortemente calati. Anche il prodotto di nicchia e di qualità, sta ottenendo in zona prezzi di mercato alla produzione al disotto dei costi



normalmente praticati, determinando una fuoriuscita di unità lavorative dal settore, con conseguente abbandono delle colture e delle campagne.

I terreni in oggetto, sono inseriti nel P.R.G., in zona *E_n* che , definisce **le zone agricole normali**, e presso l'Ag. dell'Entrate, Ufficio Catasto, **in classe 3 seminativi arborati**. Tuttavia, la categoria ad essi assegnata, allo stato attuale è riscontrabile unicamente “*su carta*” , in quanto all'atto del sopralluogo, i menzionati fondi , piuttosto che connotarsi, quale appezzamenti agricoli si sono rilevati aventi carattere misto boschivo.

I terreni in esame , dunque, non solo risentono della crisi di cui sopra, ma, per loro specifica prerogativa assumono oggi un valore fondiario ridotto rispetto a quello auspicabile in tempi non soggetti ad una drastica trasformazione in negativo dell'autonomia delle economie locali.

La ricerca del probabile Valore di mercato , pertanto è da considerarsi cosa ardua, stante la crisi in cui versa il settore e la scarsa domanda ; senza considerare che la medesima non può non prescindere dalla natura del suolo su cui insiste una coltura diversa da quella ufficialmente dichiarata e che all'atto di un aggiornamento delle modificazioni intervenute spontaneamente o meno sul tessuto territoriale verrebbe ridefinita dall'Agenzia delle Entrate con la qualificazione di “**boschi misti**” e normata dal P.R.G. del Comune di Melizzano all'art. 29 quali zone “**Agricole a bosco e pascolo E_b**” ed ancora, sottoposta alla tutela dell'art. 14 del C.I.P. (Zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di Pendice Montana e Collinare), che salvaguardia comprendendo cfr.²⁰ “ *le aree agricole con presenza di boschi, cespugliati ed incolti che presentano rilevante interesse paesaggistico....*” ; delle cui norme di tutela , divieti , rimandiamo ad una lettura integrata del C.I.P. senza però ai soli scopi di stima tralasciare la natura degli interventi ammissibili di seguito richiamati che per le aree in menzione sono :

cfr. “ *opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive ...che non comportino alterazione dell'andamento naturale dei terreni, realizzazione di muri di sostegno, taglio degli alberi; eventuali manufatti ...destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi... aree di parcheggio che non comporti livellamento di terreno, muri di sostegno e taglio di alberi...ristrutturazione edilizia integrale degli edifici esistenti...finalizzati*

²⁰ C.I.P. (Zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di Pendice Montana e Collinare) _ estratto in allegato



al migliore inserimento paesistico...adeguamento igienico funzionale anche attraverso ampliamento delle case rurali esistenti...adeguamento funzionale delle pertinenze agricole..."

16. CRITERIO DI STIMA

Tuttavia, a fronte di una scarsità della domanda che ha comportato l'assenza di una valida campionatura di riferimento, pur volendo attribuire la peculiarità di "bosco misto" ai terreni in esame, si è inteso al fine di poter ricercare il più probabile prezzo di mercato, di prendere quali riferimento i valori V.A.M.²¹ resi disponibili dall'Ag. delle Entrate, considerando sia quelli riferibili alle colture di bosco misto, sia quelli ascrivibili alle colture seminativo arboree, ricercando una media tra i due, di modo da non snaturare del tutto le osservate caratteristiche in loco degli appezzamenti e neppure tralasciare l'ufficialità delle caratteristiche che l'Ag. delle Entrate ha assegnato in termini di qualità e classe ai fondi in esame e tutt'ora riscontrabili presso gli atti informatizzati degli Uffici. Successivamente si è poi, addizionata tale media ricercata per un coefficiente espresso in percentuale calcolato sulla base delle potenzialità espresse in termini di possibile sviluppo turistico dell'area.

17. RICERCA DEL VALORE AGRICOLO MEDIO (V.A.M.) COMUNE DI MELIZZANO (BN)

I **Valori Agricoli Medi** (V.A.M.) introdotti con la Legge 865/71 hanno costituito il punto di riferimento normativo attraverso cui determinare l'indennità di esproprio per le aree non edificabili assimilando a queste ultime anche le aree a destinazione agricola. Oltre alla Legge di cui sopra i V.A.M. sono regolati dal D.P.R. n. 327 del 8.6.2001, che per le aree non edificabili aveva già timidamente introdotto, nella determinazione dell'indennità definitiva, il concetto di "valore agricolo" e non di "valore agricolo medio", concettualmente diversi sia sotto il profilo economico che estimativo. Successivamente al D.P.R. 327/01, sono seguiti diversi interventi normativi, non ultima in ordine di tempo, la sentenza della Corte Costituzionale n.181/2011, che con

²¹ relativamente alla regione agraria di appartenenza, che per il Comune di Melizzano è la n. 4



la pronuncia di illegittimità dei commi 2 e 3 dell'articolo 40 del D.P.R. 327/01, non ha fatto altro che ribadire che per le aree non edificabili, comprese quindi quelle agricole, deve essere considerato il “*valore agricolo*” che in sintesi equivale al “*valore venale*” sia pure ricompreso nell'ambito di un territorio che urbanisticamente possiede una destinazione agricola.

Infatti se per “*valore venale*” si intende il valore che un bene avrebbe in una libera contrattazione di compravendita, il “*valore agricolo*” è il valore che il bene avrebbe in rapporto alla sua condizione “*agricola*” ossia con tutta la sua ordinarietà e potenzialità colturale, con la sua conduzione, con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche “*tenendo conto delle colture effettivamente praticate sul fondo e del valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati, anche in relazione all'esercizio dell'azienda agricola, senza valutare la possibile o l'effettiva utilizzazione diversa da quella agricola*”, nella sostanza in relazione alla sua redditività.

Il valore agricolo medio , espresso in Euro per ettaro, è determinato ogni anno entro il 31 gennaio , dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie , con riferimento ai valori virgolettati di cui sopra e riferiti all'anno solare precedente.

Il comune di Melizzano ricade nella Regione Agraria n° 4 (Colline del Calore Irpino Inferiore). L'investimento colturale attuale è ripartito secondo le seguenti superfici desunte dalla visura catastale per soggetto , atti informatizzati al 15.05.2020:

IDENTIFICATIVI CATASTALI								
FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
				ha	are	ca		
12	404	seminativo arborato	3	12	0	6,51 €	6,82 €	
12	522	seminativo arborato	3	18	30	9,92 €	10,40 €	

Dal summenzionato prospetto si evince che al Catasto Terreni, all'attualità , la qualità e la classe attribuita al terreno è :

- seminativo arborato di classe 3**



Il territorio nazionale venne suddiviso dall' Agenzia del Territorio, in zone economico-agrarie e queste in circoli censuari. In ogni circolo si individuò un comune tipo (o comune di studio), entro il quale vennero scelte alcune aziende di studio. Nelle aziende di studio vennero condotte le indagini per la determinazione degli estimi.

Complessivamente le operazioni estimative comprendono:

- Qualificazione:** consiste nel distinguere, in ciascun Comune, le qualità di coltura presenti (seminativo, seminativo irriguo, prato, prato irriguo, giardino, orto, vigneto, frutteto, ecc.); all'origine della formazione del catasto terreni l'Amministrazione catastale predispose un quadro generale di qualificazione comprendente 30 qualità di coltura, che successivamente venne ampliato.
- Classificazione:** consiste nel suddividere ciascuna qualità di coltura in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi della rispettiva produttività (la 1° classe è la più produttiva);
- Classamento:** consiste nell'assegnare a ciascuna particella del comune la qualità e la classe che le competono;

Chiarito cosa s'intende per qualità e classamento, passiamo ora a definire cosa s'intende in particolare per seminativo ; l' Ag. per il Territorio definisce **Seminativo arborato**²² :

²² La qualificazione consiste nel *distinguere i terreni secondo la qualità di coltura*. La qualificazione fa riferimento alla diversa coltivazione a cui vengono di solito destinati i terreni, ma anche, eventualmente, al loro diverso prodotto spontaneo o, anche, ad altre condizioni permanenti (art. 58, RD n. 1539/1933).

a) Seminativo

Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, f oraggiere e industriali.

b) Seminativo arborato

Seminativo su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

c) Seminativo irriguo

Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

d) Seminativo arborato irriguo

Seminativo arborato come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al seminativo irriguo (vedi definizione).

e) Vivaio

Spazio all'aperto e/o in ambienti chiusi attrezzati a serra, adibito alla coltivazione e/o al ricovero di colture sia da frutto che da ornamento.

f) Vivaio di piante forestali

Vivaio, adibito esclusivamente alla coltivazione floreale ed ornamentale e/o al ricovero di piante floreali ed ornamentali.



Def. “ Seminativo su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.”

A seguire la tabella relativa al Comune di Melizzano rientrante nella Regione Agraria n. 4 ,con il valore agricolo medio di riferimento pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 5 del 25.02.2019

REGIONE AGRARIA N. 4 - COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE	
COMUNE DI MELIZZANO	
QUALITA' - COLTURE IN ATTO	VALORE AGRICOLO EURO / Ha
SEMINATIVO ARBORATO	16.800,00 €

Tuttavia, come già accennato non è possibile non tener conto della attuale natura dei terreni riferibili alla coltura “boschi misti” che così vengono definiti dall’Ag. delle Entrate

Def. “ Bosco composto promiscuamente di alberi ad alto fusto e di ceduo.”

A seguire la tabella relativa al Comune di Melizzano rientrante nella Regione Agraria n. 4 ,con il valore agricolo medio di riferimento pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n. 5 del 25.02.2019

REGIONE AGRARIA N. 4 - COLLINE DEL CALORE IRPINO INFERIORE	
COMUNE DI MELIZZANO	
QUALITA' - COLTURE IN ATTO	VALORE AGRICOLO EURO / Ha
BOSCHI MISTI	5.800,00 €

18. CALCOLO VALORE MEDIO V.A.M._{md2} TRA I VALORI V.A.M. semin.arb e V.A.M. bosco misti

Tanto premesso, e nell’intento di perseguire il criterio di stima anticipato, si è proceduto ad effettuare una media aritmetica tra i due valori agricoli espressi per ettaro , di cui sopra, di modo da ottenere un valore , definito



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT



V.A.M. _{md2} a cui moltiplicare la superficie dei fondi oggetto di stima .

In sintesi formulando :

$$V.A.M._{md2} = (V.A.M._{semin.arb.} + V.A.M._{bosco\ misti}) / 2$$

e sostituendo i valori :

$$V.A.M._{md2} = € [(16.800,00 / ha) + (5.800,00 / ha)] / 2$$

da cui :

$$V.A.M._{md2} = € 11.300,00 / ha$$

19. CALCOLO DEL COEFFICIENTE POTENZIALE SVILUPPO TURISTICO

Per assegnare un valore al coefficiente si sono ovviamente dovute considerare non solo le specifiche tecniche , innanzi esposte, quali l'ubicazione, l'accessibilità , l'esposizione ecc. ma, soprattutto si è dovuto tener conto che i due fondi sono inseriti in un' area sottoposta a tutela in quanto inserita nella zona di Conservazione Integrata del Paesaggio di Pendice Montana e Collinare. I terreni di cui trattasi pertanto, essendo inseriti in un paesaggio di rilevante interesse, offrono in linea con le normative previste dal Piano C.I.P. svariate potenzialità di sviluppo che come meglio recita il Piano medesimo comprendono cfr. “ *opere di sistemazione di aree libere per uso ricreativo o attività sportive ...eventuali manufatti ...destinati alla dotazione di servizi igienici e spogliatoi... aree di parcheggio che non comportino livellamento di terreno...ecc*” .

Pertanto, proprio, come si diceva, per ponderare ed apprezzare tali potenzialità si è propeso nell' attribuire a tale coefficiente un valore pari al 150 % .

COEFFICIENTE POTENZIALE DI SVILUPPO TURISTICO Coeff._{ST} = 150%



20. VALORE DI MERCATO FONDO FOGLIO 12 P.LLA 404

Per poter calcolare il valore del fondo bisognerà innanzitutto trasformare la superficie in ettari giacchè la medesima risulta essere espressa in are :

Superficie catastale del fondo p.lla 404 = are 12 \Rightarrow ha 0.12

da cui :

$$Sf_1 = \text{ha } 0.12$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula :

$$VM_1 = V.A.M._{md2} + Coeff._{ST} * Sf_1$$

nella quale:

VM₁ = VALORE DI MERCATO RICERCATO PER LA P.LLA 404

V.A.M._{md2} = VALORE AGRICOLO MEDIO : € 11.300,00 / ha

Coeff._{ST} = COEFFICIENTE POTENZIALE DI SVILUPPO TURISTICO : 150%

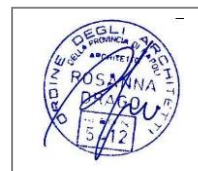
Sf₁ = SUPERFICIE DEL FONDO DA STIMARE P.LLA 404 : ha 0.12

pertanto :

$$VM_1 = € (11.300,00 / ha) + 150\% * ha 0.12$$

da cui :

$$VM_1 = € 3.390,00$$



VM₁ = VALORE DI MERCATO DEL FONDO P.LLA 404

€ 3.390,00

21. VALORE DI MERCATO FONDO FOGLIO 12 P.LLA 522

Per poter calcolare il valore del fondo bisognerà innanzitutto trasformare la superficie in ettari giacchè la medesima risulta essere espressa in are :

Superficie catastale del fondo p.lla 404 = are 18,30 \Rightarrow ha 0.183

da cui :

Sf₂ = ha 0.183

Il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà dato dalla formula :

$$VM_2 = V.A.M._{md2} + Coeff._{ST} * Sf_2$$

nella quale:

VM₂ = VALORE DI MERCATO RICERCATO PER LA P.LLA 522

V.A.M._{md2} = VALORE AGRICOLO MEDIO : **€ 11.300,00 / ha**

Coeff._{ST} = COEFFICIENTE POTENZIALE DI SVILUPPO TURISTICO : **150%**



Sf₂ = SUPERFICIE DEL FONDO DA STIMARE P.LLA 404 : **ha 0.183**

pertanto :

$$VM_2 = € (11.300,00 / ha) + 150\% * ha 0.183$$

da cui :

$$VM_2 = € 5.169,75$$

VM₂ = VALORE DI MERCATO DEL FONDO P.LLA 522

€ 5.169,75

22. QUANTIFICAZIONE DEL VALORE DEI BENI

- Foglio 11 p.lla 908 cat. A/2 vani 9,5 Contrada Adocchia snc – Melizzano (BN);
- Foglio 11 p.lla 907 Terreno di are 24 e ca 98 Contrada Adocchia snc - Melizzano (BN);

23. PROCESSO DI VALUTAZIONE

I beni a quantificarsi : immobile cat. A/2 _ p.lla 908 e terreno di are 24,98 _p.lla 907, saranno sottoposti ad un procedimento di valutazione globale. Tale orientamento estimativo è stato privilegiato a seguito della constatazione che entrambi i beni presi nella loro interezza costituiscono l'uno per l'altro un valore aggiunto dacchè il cespite, p.lla 908, è fisicamente ubicato in un'area dell'appezzamento, p.lla 907, di cui significativamente risulta parte integrante e di cui solo catastalmente si può considerare separato.

37



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT

ARCHITETTO



24. DESCRIZIONE DEL CONTESTO - INQUADRAMENTO TERRITORIALE E CONTESTO ABITATIVO

I beni a stimarsi, come già affermato, sono situati in Melizzano, Contrada Adocchia.

Il Comune di Melizzano, rientra nella dimensione media dei piccoli Comuni della Provincia di Benevento. Dista dal capoluogo 40 Km. I Comuni immediatamente confinanti sono: Amorosi, Castel Campagnano (CE), Dugenta, Frasso Telesino, Solopaca, Teleso Terme.

Il paese, sorge nella valle Telesina, a sinistra del monte Taburno in prossimità della confluenza del fiume Calore nel fiume Volturno. Il Comune è ricompreso nella Comunità Montana Zona del Taburno e nella Regione Agraria n. 4 – Colline del Calore Irpino Inferiore.

Il Comune fa parte del territorio della Valle Telesina, lambito dai fiumi Calore, Volturno, Titerno e da altri loro affluenti. Ha come scenario naturale le catene montuose del Taburno, del Matese e dell'Appennino campano.

L'economia del sistema della Bassa Valle del Calore (versante sinistro) è caratterizzata da una media densità demografica rispetto ai sistemi insediativi del Sannio.

Il territorio di Melizzano presenta quote altimetriche da 33 a 940 m.s.l.m., con un'escursione pari a 907 mt, ed è del tipo alto collinare; l'abitato di Melizzano è caratterizzato dal centro e dalla frazione di Torello.

Il paese è raggiungibile da Nord attraverso la A1 Roma-Napoli, uscita Caianello, attraverso la "Telesina" (SS 372) per poi uscire a San Salvatore Telesino e percorrere la fondovalle Isclero, da Sud, attraverso la A1 uscita Caserta Sud, percorrendo la SS 7 sino alla valle di Maddaloni per poi proseguire lungo la fondovalle Isclero.

25. CONFINI DEI BENI

In merito alle delimitazioni si precisa che :

- la P.lla 908 confina su ogni lato con la p.lla 907 su cui è situata ;
- la P.lla 907 confina con le p.lle 523, 524,795, 797, con lo stradone di accesso comune (p.lla 629) e con la via pubblica.



26. CONSISTENZA IMMOBILIARE

26.1 CRITERI GENERALI ADOTTATI - MISURAZIONI

La misurazione dell'immobile oggetto della presente perizia è stata elaborata secondo i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e della prassi consolidata.

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare, le superfici sono state desunte da un rilievo metrico diretto eseguito durante i sopralluoghi e i calcoli sono stati effettuati operando mediante programma cad vettoriale.

I riferimenti utilizzati :

- la Norma UNI 10750 / 05 , così come sostituita dalla UNI EN 15733 / 11 , che stabilisce le modalità per il computo della superficie commerciale di un immobile ad uso residenziale, commerciale, direzionale, industriale e turistico ;
- e le indicazioni metodologiche fornite dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) curato dell'Agenzia del territorio;

convergono nell'impiegare il metro quadro commerciale.

In particolare, sono stati utilizzati i criteri generali per la misurazione adottati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e pubblicati nell'Allegato 2 *"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"* del Manuale della Banca Dati dell'OMI 2008.

Il principio adottato dall'OMI e nella presente relazione, stante i successivi valori presi a riferimento tratti dalla banca dati dell'Osservatorio, fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

La superficie totale è data dalla superficie commerciale, per quanto riguarda la compravendita.



SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE CALCOLATA MQ. 182,18

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA MQ. 182

27. CARATTERISTICHE INTERNE ED ESTERNE

Il bene , è costituito da un fabbricato realizzato in struttura portante mista : muratura di tufo e telaio travi – pilastri in c.a. . Lo stesso si sviluppa su due livelli :

- **Piano terra**, composto da un “unico ampio ambiente” dal quale è possibile :
 - procedere verso una scala a due rampanti ad “L “, che conduce al piano superiore;
 - dirigersi verso i locali w.c. e deposito.
- **Piano secondo** composto da due camere da letto e da un w.c. ubicato sul disimpegno.

L’accesso all’unità immobiliare avviene attraverso la percorrenza di una stradina privata facente parte della p.lla 629 . Il fabbricato prospetta interamente sulla p.lla 907 su cui è situato.

Gli ambienti , prendono luce ed aria dall’esterno, mediante delle aperture , finestre che nell’insieme forniscono una discreta illuminazione. La casa non è munita né di un sistema di riscaldamento nè di un impianto di condizionamento termoautonomo ma, è dotata di un camino a canna fumaia.

Il cespite, che esternamente è completamente privo d’intonaco, lasciando a vista i conci di tufo, è risultato tinteggiato al suo interno con pittura del tipo lavabile e a tempera rispettivamente su pareti e soffitti.

All’atto del sopralluogo, l’immobile si è evidenziato in un pessimo stato di manutenzione : parte dei soffitti erano stati attinti dal fuoco e mostravano danni a solaio da sfondellamento tavelle e da corrosione di ferri d’armatura.

Tutte le pareti si sono evidenziate ammalorate con parziale caduta d’intonaco anche per presenza d’umidità ; i servizi igienici sono risultati inagibili e non funzionanti , gli infissi deteriorati .



Tutto quanto su narrato conferiva ai luoghi un' aria d'incuria e di abbandono rendendoli contemporaneamente inospitali e necessitanti di una completa ristrutturazione. Anche la p.lla 907, cioè il fondo su cui insiste il l'immobile, p.lla 908, è risultato difficilmente accessibile, tranne che lungo il perimetro del fabbricato medesimo, per la presenza di una folta, impenetrabile ed incolta vegetazione.

Piano terra

Pavimentazione _ ambienti :

- Ambiente unico : ingresso – soggiorno – living – angolo cottura : *gres ceramico dim. cm (30 x 30);*
- w.c. : *gres ceramico dim cm (20 x 25);*
- deposito : *gres ceramico dim. cm (30 x 30);*

Rivestimenti _ ambienti :

- Angolo cottura : *gres dim cm. (20 x 20) verticalmente al piano cottura; e su n. 2 pareti per una h. media da terra m. 2.00;*
- w.c. : *gres ceramico dim cm (20 x 25) per una h. media da terra m. 2.00;*

Piano primo

Pavimentazione _ ambienti :

- n. 2 camere letto : *gres ceramico dim. cm (20 x 20);*
- w.c. : *gres ceramico dim cm (20 x 25);*
- scala : *gradini in cotto dim cm (25 x 25);*

Rivestimenti _ ambienti :

- w.c. : *gres ceramico dim cm (20 x 25) per una h. media da terra m. 2.00;*



Infissi interni :

- porte di comunicazione tra gli ambienti, in legno tamburato con vetro centrale, tranne per i servizi

Infissi esterni :

- finestre a doppio ed a unico battente, in alluminio anodizzato
- grate di sicurezza antintrusione in ferro .

28. CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA APPLICATA

Il criterio estimativo che si adotterà relativamente allo scopo di cui sopra è il valore di mercato. Questo unitamente al valore di costo, rappresenta il primo parametro da cui partire , per poi successivamente, attraverso varie elaborazioni, formulare gli altri criteri in uso.

Al valore di mercato (**V_m**) si perviene attraverso la valutazione della domanda e dell'offerta afferente ad un medesimo bene. A tal fine, occorre, pertanto, in primo luogo, tabellare una serie di prezzi per beni analoghi e in secondo luogo, confrontare questi ultimi attraverso specifiche comparazioni in modo da pervenire ad un prezzo quanto più prossimo e probabile al valore di mercato , anche se non del tutto equivalente, stante la formulazione di un giudizio basato su parametri confutabili , benché trattati attraverso l'applicazione di principi affermati e condivisi dalle odierne letterature .

La formula del valore di mercato è data da:

D = domanda del bene

O = offerta del bene

V_m = valore di mercato

$$V_m = f(D,O)$$

Il processo logico estimativo adottato viene definito :



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT



- **Stima sintetica – comparativa con procedimento per punti di merito**

La scelta metodologica messa in campo è obbligata dal tipo di dati raccolti.

Nel caso in oggetto è possibile operare secondo un metodo diretto / indiretto, o altrimenti detto sintetico ai quali poi comparare, una volta ottenuto il valore campione, l'immobile in questione, applicando, successivamente a quest'ultimo il metodo di stima per punti di merito.

Il metodo di stima per punti di merito rappresenta un procedimento sintetico/comparativo che consente di pervenire al più probabile valore di mercato anche in assenza di un campione rigorosamente omogeneo fondandosi sull'analisi delle caratteristiche che determinano il prezzo di un determinato bene.

Nello specifico, questo metodo , consiste nell'assegnare ad un immobile analogo a quello di stima, presente sul mercato e con prezzo noto ,un punteggio convenzionale, partendo da una base di calcolo, solitamente 100, e imponendo , tale quota , suscettibile di aumenti o detrazioni, a seconda delle caratteristiche predeterminate sostanziali per la valutazione, all'immobile da stimare , di modo da ottenere un valore finale espresso in punteggio e rapportabile a quello convenzionale di base.

Il metodo di cui trattasi è esplicabile attraverso due procedimenti :

- Metodo del Forte o “additivo”**
- Metodo “moltiplicativo” ovvero mediante matrice normalizzata.**

Nel caso in esame si è scelto di procedere con il metodo additivo.

Indagini di mercato

Il reperimento di dati sul mercato immobiliare italiano risulta alquanto problematico in quanto le informazioni presentano un elevato grado di dispersione, frammentazione e disomogeneità.

L'utilizzo acritico delle indicazioni afferenti alle banche dati disponibili presenta numerosi limiti poiché, la loro costruzione si basa sulla elaborazione di informazioni diverse per origine e per modalità di raccolta.

Pertanto , al fine di reperire una corretta analisi del mercato si è proceduto ad impiegare una metodologia articolata in due momenti:



- **Fase A - *reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette);***
- **Fase B - *riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.***

Le principali fonti prese a riferimento sono sia fonti dirette che fonti indirette ufficiali.

Fase A - reperimento dei dati relativi alle due tipologie di fonti (le fonti indirette e dirette)

Le fonti dirette forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso interviste ad operatori locali accreditati. Gli operatori intervistati sono, per il mercato immobiliare di Melizzano (Bn):

1. *Tecnoprest s.r.l. ;*
2. *Immobiliare Sellitto .*

INDAGINI DI MERCATO									
N.	LOC.	TIPOLOGIA	COSTRUZIONE	SUPERFICIE		PIANI	PREZZO	PREZZO	AGENZIA
				TERRENO	IMMOBILE			€ / MQ.	
				MQ.	MQ.				
1	MELIZZANO	EDIFICIO A GREZZO	NUOVA COSTRUZIONE	5.000	30	1	€ 25.000,00	€ 833,33	Tecnoprest Immob.
2	MELIZZANO	CASOLARE	DA RISTRUTTURARE	900	35	1	€ 28.000,00	€ 800,00	Immobiliare Sellitto
3	MELIZZANO	EDIFICIO A GREZZO	NUOVA COSTRUZIONE	12.000	180	3	€ 90.000,00	€ 500,00	Immobiliare Sellitto
4	MELIZZANO	CASOLARE	RISTRUTTURATO	6.000	130	2	€ 108.000,00	€ 830,76	Tecnoprest Immob.
5	MELIZZANO	CASOLARE	DA RISTRUTTURARE	26.600	80	2	€ 110.000,00	€ 1.375,00	Immobiliare Sellitto
6	MELIZZANO	EDIFICIO A GREZZO	NUOVA COSTRUZIONE	5.000	200	3	€ 155.000,00	€ 775,00	Immobiliare Sellitto

Le quotazioni tratte dalle **fonti indirette** riportate di seguito sono quotazioni ottenute dalla acquisizione e successiva elaborazione di valori. In particolare sono state prese in considerazione:



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT



- i valori del primo semestre 2020 della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI);

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI	
ANNO 2020 - SEMESTRE 1	
PROVINCIA	BENEVENTO
COMUNE	MELIZZANO
FASCIA / ZONA	EXTRAURBANA ZONA AGRICOLA
CODICE ZONA	R1
MICROZONA CATAST. N.	0
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE

TIPOLOGIA	STATO CONSERVATIVO	VALORE MERCATO (€ / mq.)		SUP. (L / N)
		MIN	MAX	
Abitazioni civili	normale	810	890	L
Il valore di mercato è espresso in € / mq. riferito alla superficie lorda				

Fase B - riconciliazione dei valori mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto

I valori reperiti dalle indagini dirette ed indirette, si sono potuti prendere quale riferimento in quanto :

- I valori riferiti dalle Agenzie immobiliari operanti nel contesto dell'immobile oggetto della presente stima, come si può osservare dalla relativa tabella, sono tutti valori molto vicini e pertanto si può parlare da subito di valori medi.



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT



- I valori del borsino OMI sono per contro elaborati principalmente a partire dai valori di compravendita dichiarati in sede di stipula contrattuale.

29. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto innanzitutto ad effettuare una media dei valori di mercato così come reperiti dalle fonti dirette , dopo di che si è comparato il dato medio ottenuto con quelli medi forniti dall'OMI; scegliendo da tale comparazione il valore medio max ottenuto , sotteso che tale preferenza risulta motivata dalla stima sintetica comparativa per punti di merito che per poter essere attuata ha bisogno di utilizzare il campione con valori massimi.

Tutto quanto su premesso viene così di seguito esplicitato:

TABELLA VAORE PREZZO MEDIO € / M.Q. - AG. IMMOBILIARI				
N.	LOC.	AGENZIA	PREZZO € / MQ.	VAORE PREZZO MEDIO € / M.Q.
1	MELIZZANO	Tecnoprest Immob.	€ 833,33	
2	MELIZZANO	Immobiliare Sellitto	€ 800,00	
3	MELIZZANO	Immobiliare Sellitto	€ 500,00	
4	MELIZZANO	Tecnoprest Immob.	€ 830,76	
5	MELIZZANO	Immobiliare Sellitto	€ 1.375,00	
6	MELIZZANO	Immobiliare Sellitto	€ 775,00	
				€ 852,35

Raffrontando il prezzo medio ricercato nella su esposta tabella di € 852,35 con i valori di mercato OMI , si è potuto rilevare che il valore medio max di riferimento da tenere in considerazione quale base di partenza per la stima di cui, è quello inerente al Borsino dell' OMI il cui prezzo max si attesta in € 890,00.

Il valore considerato è ovviamente relativamente di poco più alto ma prossimo al prezzo di compravendita massimo della zona fornito dalle fonti dirette il cui valore max si attesta proprio in € 852,35 ; pertanto, ciò



conforta che quanto preso in considerazione è del tutto attendibile e da considerarsi valido quale valore di partenza a cui poter applicare il metodo additivo.

METODO ADDITIVO

Per tale procedimento è fondamentale la determinazione delle caratteristiche del bene.

Nella letteratura scientifica di riferimento (Forte, De Rossi le, 1974; Orefice, 1995; Realfonzo, 1994)

le caratteristiche di un immobile possono essere articolate in:

- 1) **Caratteristiche posizionali estrinseche** - Qualificazione infrastrutturale : accessibilità;
Qualificazione ambientale.

Le caratteristiche posizionali estrinseche sono quelle che determinano maggiormente l'apprezzamento di un bene ; da esse infatti, consegue il fenomeno del diverso apprezzamento delle aree centrali rispetto a quelle periferiche (Forte de Rossi, 1974, p.139). Le caratteristiche posizionali estrinseche considerano la localizzazione dell'immobile nel contesto urbano e si riflettono nel criterio della localizzazione – qualificazione infrastrutturale – dell'immobile nel mercato urbano;

- 2) **Caratteristiche posizionali intrinseche** – Panoramicità, orientamento, l'eposizione;

Le caratteristiche posizionali intrinseche tengono conto della panoramicità, della luminosità e dell'esposizione del manufatto;

- 3) **Caratteristiche intrinseche o tecnologiche** – Qualità edilizia e tipologia, stato conservativo ed età;

Le caratteristiche intrinseche si riferiscono alla tipologia dell'immobile, alla data di costruzione/ristrutturazione e al suo stato di conservazione;



4) **Caratteristiche produttive** – Stato di occupazione.

Le caratteristiche produttive considerano la capacità reddituale dell'immobile e si riflettono sul criterio di segmentazione che considera la sua disponibilità temporale.

In particolare, vista l'importanza di tali caratteristiche sul valore finale dell'immobile il riferimento principale, per l'attribuzione dei pesi di ciascuna caratteristica è quello elaborato nel testo fondamentale dell'estimo di Francesco Forte.

Nel testo l'autore propone un'incidenza massima e minima per ciascuna caratteristica:

CARATTERISTICHE		MAX	MIN
Posizionali estrinseche	kpe	35%	5%
Posizionali intrinseche	kpi	25%	5%
Intrinseche	ki	30%	10%
Produttive	ke	10%	5%
Totale		100%	25%

La valutazione nel procedimento di stima additivo si fonda su tre passaggi:

1. Reperimento di un prezzo di compravendita massimo relativo ad un bene simile al bene oggetto di stima, ergo, si assume che tale immobile posseda tutte le caratteristiche che determinano il valore al massimo grado; conseguendone che al bene simile venga attribuito un punteggio pari a 100.
2. Analisi delle caratteristiche del bene oggetto di stima in relazione al bene di riferimento e attribuzione di un punteggio.
3. Formulazione del giudizio di stima : **$V_m \text{ di stima} = V_{max} * Somma \ K_i$**
dove K_i è la somma dei punti percentuali attribuiti a ciascun gruppo di caratteristiche in relazione al bene di riferimento.



Quindi, preso come valore di riferimento il valore massimo:

DETERMINAZIONE VALORE IMMOBILE CONTRADA ADOCCHIA - MELIZZANO (BN) IN CATASTO FOGLIO 11 - P.LLE 907 E 908 METODO ADDITIVO		
Vmax bene immobile di riferimento (euro / mq. comm.)		€ 890,00
CARATTERISTICHE BENE OGGETTO DI STIMA		
Posizionali estrinseche	kpe	7%
Posizionali intrinseche	kpi	6%
Intrinseche	ki	10%
Produttive	ke	6%
Coefficiente sintetico	Somma k	29%
Valore unitario (euro / mq. comm.) Vu	Vmax * Somma k	€ 258,10
Valore immobile	Vu (€ 258,10) * mq. comm. (182,00)	
	Vu * mq. comm.	€ 46.974,20

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO BENI STIMATI FOGLIO 11 P.LLE 907 - 908 :

€ 46.970,00

30. CONCLUSIONI

30.1 CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Per il calcolo del valore di base d'asta, si è dovuto considerare l' informativa rilasciata dall'Uff. Tecnico del Comune di Melizzano inerente la pratica di Condonò Edilizio non ancora definita positivamente in quanto necessitante di una successiva azione di perfezionamento subordinata ad un'ulteriore integrazione di tutti gli elaborati e documenti previsti per legge²³, nonché ad un aggiuntivo versamento di oneri; tutte azioni, comportanti un ulteriore aggravio di spese²⁴ della cui contezza si è tenuto conto nella ricerca del valore di partenza per la base dell'asta.

A seguire la tabella esplicativa :

²³ TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DPR 380/01 aggiornato alla legge n. 120/2020 di conversione del dl 76/2020 "Decreto semplificazioni"

²⁴ istruzione della pratica, da affidarsi ad un professionista abilitato, esborsi concessori e risarcitori



ROSANNA DRAGO
NAPOLI VIA SAVERIO ALTAMURA, 26
MOBILE 333.64.64.211
ARCH.ROSANNA.DRAGO@ARCHIWORLD.IT

ARCHITETTO



TABELLA CALCOLO VALORE BENI A BASE D'ASTA						
		VALORE STIMATO	A DETRARRE			VALORE BENI A BASE D'ASTA
FONDI TERRENI						
FOGLIO	P.LLA					
12	404	3.390,00 €				
12	522	5.169,00 €				
FONDO ED IMMOBILE						
FOGLIO	P.LLA		DEFINIZIONE	CONDONO	EDILIZIO	
			INTEGRAZ. PRATICA	ONERI CONCESSORI	IDENNITA' RISARCITORIA	
11	907	46.970,00 €				
11	908					
TOTALE COMPLESSIVO		55.529,00 €	2.500,00 €	710,83 €	2.144,33 €	50.173,84 €

VALORE BENI A BASE D'ASTA€ 50.173,84

31. POSTFAZIONE

Confidando di aver compiutamente svolto l'incarico conferitole la sottoscritta, rassegna il mandato ricevuto sottoponendo la presente relazione, composta di 50 pagg. più gli allegati di cui all'indice, all'esame dell'adito Giudice Delegato , rimanendo a Sua disposizione per ogni ulteriore chiarimento. Ringraziando per la fiducia accordatale ,la scrivente in fede si firma .

CTU

Arch. Rosanna Drago

